

ÍNDICE

1. Histórico	1
1.1. Origem da propriedade imóvel no Brasil	1
1.2. Classificação das terras	5
1.3. Terras devolutas	6
1.3.1. Conceito	6
1.4. Regulamentação da Lei das Terras	9
1.5. Do registro das terras possuídas	11
1.6. Do registro paroquial ou registro do Vigário	11
1.7. Da eficácia do registro paroquial	13
1.8. Distinção entre bens públicos e particulares	14
1.9. Cartas de data	15
1.10. As cartas de data ainda em nossos dias	18
1.11. A Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e sua alteração	19
2. O serviço registral e o registrador	21
2.1. Base geográfica da situação do imóvel	21
2.2. O imóvel e o limite de circunscrições	21
2.3. Breve retrospecto sobre o registro, o cadastro e a ma- trícula	22
2.4. Atos relativos a vias férreas	29
2.5. Posição esposada pelo Autor desta obra	32
2.6. Determinação da competência do foro nas ações fun- dadas em direito real sobre imóvel	33

2.7. Fusão de circunscrições	34
3. Princípios fundamentais do registro imobiliário	35
3.1. Conceito	35
3.2. Princípio de inscrição	35
3.2.1. Origem	35
3.2.2. Conceito	36
3.2.3. Distinção	37
3.3. Terminologia registral imobiliária brasileira	38
3.3.1. Etimologia	39
4. A matrícula do imóvel no direito imobiliário registral brasileiro	43
4.1. Origem do fôlio real	43
4.2. Distinção entre fôlio real e pessoal	45
4.3. O fôlio real no Brasil	48
4.4. Da matrícula	50
4.4.1. Conceito	50
4.5. Do entabulamento da matrícula	52
4.6. Cadastro e matrícula	53
4.7. Entabulamento de transporte. Imóveis oriundos de loteamentos, de desmembramentos, de fusões e da propriedade horizontal (Lei n. 4.591, de 16-12-1964). Continuidade	54
4.8. Da matrícula <i>ex novo</i>	55
4.9. Fusão de matrículas	56
4.10. Natureza jurídica da matrícula	56
4.11. Títulos concernentes à transição entre a propriedade pública e a particular	58
4.12. Quando a averbação provoca a abertura de matrícula	59
4.13. Da unitariedade da matrícula	60
4.14. Da duplicidade de matrículas	61

4.14.1. Fatores responsáveis pela duplicidade de matrículas	62
4.14.2. Hipóteses para solucionar a irregularidade da dupla matrícula	63
4.15. Do cancelamento da matrícula	66
5. Das modificações na configuração ou essência registral dos imóveis	67
5.1. Generalidades	67
5.2. Da fusão, anexação, unificação, agregação ou aglutinação de imóveis	69
5.3. Definição	70
5.4. Da unificação de bens entre cônjuges	76
5.5. Unificação de transcrições	79
5.6. Instrumento da unificação	79
5.7. Fusão de imóveis hipotecados	80
5.8. Desmembramento transitório	82
5.9. Fusão de imóveis gravados com servidão e usufruto	84
5.10. Fusão de imóveis gravados com cláusulas restritivas	84
5.11. A unificação no direito hipotecário alemão e espanhol	84
5.12. Unificação de bens pertencentes a espólio	86
6. Desmembramento de imóveis urbanos e rurais	88
6.1. Origem	88
6.2. Terminologia	89
6.3. Definição	89
6.4. Desmembramentos previstos na Lei dos Registros Públicos, ou seja, não sujeitos ao procedimento da Lei n. 6.766/79. Averbação	90
6.5. Divisão ou extinção de condomínio quando o desmembramento se realiza por averbação	92
6.6. Divisão entre condôminos de imóveis rurais e urbanos; estes últimos oriundos de loteamentos e desmembramentos previstos na lei especial. Registro	93

6.7. Características	93
6.8. Instrumento do desdobro	96
6.9. Parcelamento do imóvel rural	99
6.10. Desmembramento de imóvel hipotecado	109
6.11. Desmembramento de imóvel gravado com servidão ..	112
6.12. Desmembramento de imóvel gravado com usufruto ...	113
6.13. Desmembramento de imóvel em comunhão <i>pro indiviso</i>	113
6.14. Desmembramento de bens pertencentes a espólio ..	114
6.15. Da necessidade de caracterização do remanescente no desmembramento de imóveis	114
6.16. Parcelamento de imóveis rurais destinados a “sítios” ou “chácaras de recreio”	117
6.17. Sugestão conciliatória para quando a gleba subdividida em sítios ou chácaras de recreio é pequena ...	119
6.18. Atos do registro	121
7. A dúvida no registro de imóveis	123
7.1. Conceito	123
7.2. Definição	124
7.3. Normas inerentes à suscitação	125
7.4. Procedimento	127
7.4.1. Exame prévio do título sem prenotação	127
7.5. Impugnação	130
7.5.1. Prazo para a impugnação da dúvida	130
7.6. Necessidade da intervenção de advogado	130
7.7. Apresentante ou interessado	130
7.8. Dúvida e consulta	133
7.9. Dúvida às avessas ou dúvida inversa	133
7.10. Intervenção do Ministério Público	134
7.11. Dúvidas provenientes do exame dos títulos judiciais	135
7.12. Natureza do procedimento de dúvidas	137

7.13. A sentença na dúvida	138
7.14. Efeitos	138
7.15. Recursos	139
7.16. Execução do julgado	140
7.17. Fim dos efeitos da prenotação	140
7.18. Restituição de parte do pagamento previamente depositado	141
7.19. Incidência de custas no processo de dúvida	141
7.20. Honorários advocatícios	141
8. O princípio da publicidade	143
8.1. Generalidades	143
8.2. Conceito	144
8.2.1. Conceito amplo	145
8.3. Definição	146
8.4. Natureza jurídica	146
8.5. Conexão com o princípio de inscrição	147
8.6. Figuras afins	147
8.7. Registros e publicidade	147
8.8. Registros declarativos e constitutivos	148
8.9. Publicidade material e formal	149
8.10. O princípio da publicidade peculiar ao ordenamento jurídico pátrio	150
9. Certidões	152
9.1. Publicidade	152
9.2. Definição	153
9.3. Classificação	153
9.4. Prazo para a expedição das certidões	154
9.5. Certidão de inteiro teor de imóvel matriculado, requerida após a prenotação de título a ela inerente e ainda em fase de lançamento	154

9.6.	Formas de expedição das certidões	155
9.7.	Buscas e informações	157
9.8.	Resumindo	157
9.9.	Encadeamento do direito real	158
9.10.	Abrangência da certidão de filiação de domínio (prazo)	158
9.11.	Certidão negativa de ônus	158
9.12.	Aplicação da Lei n. 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto n. 93.240, de 9 de setembro de 1986	159
10.	Princípio de presunção e da fé pública	162
10.1.	Presunção e fé	162
10.2.	A presunção no direito anterior ao Código Civil	162
10.3.	A presunção prevista no Código Civil	163
10.4.	Extensão do princípio da fé pública	163
10.5.	Conceito de fé pública	163
10.6.	A fé pública no direito espanhol	165
10.7.	A fé pública no direito brasileiro	166
10.7.1.	Histórico	166
10.8.	A fé pública depois da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973	172
10.9.	A oportuna e indispensável aplicação da Lei n. 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto n. 93.240, de 9 de setembro de 1986	173
10.10.	O fortalecimento da fé pública embasada nas certidões trintenárias com negativas nos antecessores	173
10.11.	Posição assumida pelo Autor desta obra	174
11.	Princípio da prioridade	175
11.1.	Generalidades	175
11.2.	Conceito	175
11.3.	Títulos compatíveis, incompatíveis e excludentes ..	176

11.4. Atuação do princípio nos aspectos substantivo e formal	177
11.5. Exceções	177
12. Princípio de especialidade ou determinação	179
12.1. Conceito	179
12.2. Complemento do princípio de prioridade	180
12.3. Caracteres	181
12.4. Alcance do princípio de especialidade	181
13. Princípio da legalidade, ou da legitimidade, ou da qualificação	183
13.1. Origem	183
13.2. Conceito	184
13.3. Definição	185
14. Princípio de continuidade	186
15. Princípio de instância ou rogação	193
15.1. Definição	193
15.2. Da solicitação da prática do ato registral	194
15.3. Exceções	195